

**FINANCEMENT DES RESSOURCES D’OTTAWA
POUR TEWIN
PROTOCOLE D’ENTENTE (« PE »)
ENTRE LA VILLE D’OTTAWA (la « Ville »)
et
ALGONQUINS OF ONTARIO REALTY
CORPORATION, ANDERSON FAIRLAWN INC.
et
2595469 ONTARIO INC.
(appelées collectivement les « propriétaires
fonciers de la collectivité de Tewin »)**

ATTENDU QUE :

- A. La Ville d’Ottawa est l’administration municipale chargée d’approuver les demandes d’aménagement en vertu de la *Loi sur l’aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13 (la « Ville »);
- B. Le Conseil municipal a approuvé le 27 octobre 2021 et adopté le 24 novembre 2021 le nouveau Plan officiel de la Ville (le « **nouveau Plan officiel** »), qui a ensuite été soumis à l’approbation du ministère des Affaires municipales et du Logement;
- C. La nouvelle collectivité appelée « Tewin » est représentée dans le périmètre hachuré en orange de l’annexe C17 du nouveau Plan officiel;
- D. Le nouveau Plan officiel comprend l’appendice 10 (« Processus et études : planification de la conception de la collectivité de Tewin »), qui dresse la liste préliminaire des études et des plans constituant le point de départ de l’aménagement de la collectivité de Tewin;

- E. Le nouveau Plan officiel comprend l'appendice 12, qui précise les engagements financiers, dont ce protocole d'entente, « à préparer afin d'exposer dans leurs grandes lignes les positions du personnel de la Ville ou les missions des experts-conseils nécessaires pour gérer l'aménagement de la collectivité de Tewin, dont les coûts seront financés par les propriétaires fonciers de cette collectivité »;
- F. La collectivité de Tewin fait aussi l'objet de l'appendice 4 du nouveau Plan officiel, qui fait état des exigences relatives à la Structure-cadre des plans locaux;
- G. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin sont collectivement définis dans les présentes pour les besoins de ce PE et du processus exposé pour l'aménagement de cette collectivité dans le nouveau Plan officiel;
- H. Les parties souhaitent conclure ce PE pour exposer dans leurs grandes lignes les positions du personnel de la Ville ou les missions des experts-conseils nécessaires afin de gérer le processus d'établissement du Plan de conception communautaire de Tewin et les études techniques afférentes.

PAR CONSÉQUENT, COMME EN TÉMOIGNE CE PROTOCOLE, en contrepartie de l'exposé d'intentions et en tenant compte de toute autre contrepartie onéreuse, qui est par les présentes jugée suffisante, il est convenu ce qui suit entre les parties.

DÉFINITIONS

Dans ce protocole d'entente, on entend par :

« **appendice 10** », « **appendice 12** » et « **appendice 4** » du nouveau Plan officiel : les appendices définis respectivement dans les alinéas D, E et F de l'exposé d'intentions ci-dessus;

« **cas de force majeure** » : les événements ou circonstances indépendants de la volonté raisonnable d'une partie et l'empêchant ou la dispensant de s'acquitter de ses obligations en vertu de ce PE, par exemple une catastrophe naturelle, un acte terroriste, une pandémie, une contamination chimique ou biologique ou un conflit général du travail;

« **DG, DGPIDE** » : le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) ou son fondé de pouvoir désigné;

« **ETP** » (équivalent temps plein) : les postes à temps plein de la Ville, dont les fonctions sont exercées à raison d'un horaire de travail de 35 heures par semaine et sont rémunérées au moyen d'un salaire et d'avantages sociaux correspondants, et auxquels sont associés d'autres coûts directs;

« **frais généraux organisationnels** » : les frais engagés par l'administration de la Ville, dont le Service des ressources humaines, le Service de l'administration de la paie, les Services juridiques, les Services des finances municipales et les Services de technologie de l'information, entre autres; ces frais généraux se chiffrent à 15 % des dépenses;

« **IPPM** » : l'Institut professionnel du personnel municipal, soit le syndicat des professionnels de la municipalité d'Ottawa;

« **nouveau Plan officiel** » : le document joint au rapport ACS2021-PIE-EDP-0036, au sens défini dans l'alinéa B de l'exposé d'intentions ci-dessus, ainsi que toutes les autres modifications qui y sont apportées ultérieurement par le ministre des Affaires municipales et du Logement ou par le Conseil municipal;

« **PE** » : ce protocole d'entente, aussi appelé « protocole » dans le présent document;

« **projet de la collectivité de Tewin** » : les études et les travaux exposés dans l'appendice 10 du nouveau Plan officiel;

« **propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin** » : collectivement, l'Algonquins of Ontario Realty Corporation, Anderson Fairlawn Inc. et 2595469 Ontario Inc.;

« **protocole** » : le présent protocole d'entente (PE);

« **secteur de Tewin** » : les terrains et les lieux appartenant à différentes parties, dont les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, et représentés dans la zone hachurée en orange de l'annexe C17 du nouveau Plan officiel;

« **Ville** » : la Ville d'Ottawa.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

1. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin apporteront à la Ville une aide financière dans la préparation et le traitement du Plan de conception communautaire et du Plan secondaire de la collectivité de Tewin, dont les analyses et les études préliminaires ainsi que la consultation et les autres activités exposées dans les appendices 4 et 10.
2. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin et la Ville pourront revoir l'affectation actuelle des ressources en personnel de la Ville dans le cadre de l'évolution du plan de travail à mesure qu'il est étoffé.
3. Les ressources en personnel financées par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin continueront de relever des pouvoirs réglementaires de la Ville, même si leur financement est apporté par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, et les titulaires de ces fonctions relèveront du directeur général de la direction générale compétente de la Ville, et non des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin.
4. Le personnel de la Ville dont le salaire est financé par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin sera essentiellement affecté à l'examen expéditif et priorisé des travaux exposés dans les appendices 4 et 10.
5. La Ville doit mener un examen expéditif et priorisé de la documentation se rapportant au projet de la collectivité de Tewin, qui doit être livrée à la Ville dans les délais et sous une forme et selon des modalités à sa satisfaction.
6. Les ressources en personnel financées par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin le seront intégralement par ces propriétaires.
7. Le projet de la collectivité de Tewin sera absolument prioritaire pour les fonctions du personnel définies et financées par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin.
8. Il est expressément entendu avec les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin que la Ville n'a pas d'autre source de financement pour les fonctions du personnel affecté au projet de la collectivité de Tewin; ces fonctions sont financées exclusivement par ces propriétaires.

CONCEPTION DE LA COLLECTIVITÉ

9. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin assureront le financement d'un (1) équivalent à temps plein principal et exclusif de l'échelle 5 de l'IPPM au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Le titulaire de cette fonction ETP principal de la Ville assurera la coordination et l'encadrement stratégique de toutes les directions générales internes compétentes de la Ville, des organismes externes et de l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin.
10. Le projet de la collectivité de Tewin sera absolument prioritaire pour l'employé désigné, et l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin aura en priorité accès à cet employé.
11. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin commenceront à assurer ce financement le 1^{er} janvier 2022, ce qui correspond aux travaux effectués jusqu'à maintenant par l'ETP principal de la Ville qui se consacre exclusivement au projet de la collectivité de Tewin.

PLANIFICATION DES TRANSPORTS

12. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin assureront le financement d'un (1) équivalent à temps plein principal exclusif de l'échelle 6 de l'IPPM. Cet ETP principal de la Ville assurera la coordination et l'encadrement stratégique de l'ensemble des directions générales internes de la Ville, des organismes externes et de l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin.
13. Le projet de la collectivité de Tewin sera absolument prioritaire pour l'employé désigné, et l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin aura en priorité accès à cet employé.

14. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin commenceront à apporter ce financement à la date de l'entrée en fonction de l'ETP principal mentionné ci-dessus, ce qui correspondra à la finalisation du plan des travaux et des schémas de principe de la collectivité de Tewin par la Ville pour les transports à assurer dans le secteur de Tewin.
15. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin n'auront pas à apporter de financement supplémentaire pour les autres membres du personnel de la Ville qui s'occuperont des transports et qui pourraient être appelés, périodiquement, à participer au Plan de conception communautaire et au Plan secondaire de la collectivité de Tewin.
16. Dans l'éventualité où certaines constituantes du plan de travail des études sur les transports obligent à faire appel à des experts-conseils externes qui ont des compétences spécialisées qui ne sont pas assurées par l'ETP principal financé par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, ces derniers financeront un expert-conseil compétent, qui interviendra au nom de la Ville pour mener ces analyses spécifiques afin d'accélérer le déroulement de l'examen technique de la Ville. Le mandat de cette fonction sera mis au point en collaboration par la Ville et les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, et le contrat des experts-conseils sera soumis à l'approbation de ces propriétaires.
17. Si la Ville ne peut pas embaucher un nouvel ETP principal exclusif selon les modalités exposées dans l'alinéa 12 ci-dessus, les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin financeront les honoraires d'un expert-conseil externe pour s'acquitter de ces responsabilités, conformément aux modalités de l'alinéa 16 ci-dessus.

PLANIFICATION DES INFRASTRUCTURES

18. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin assureront le financement d'un (1) équivalent temps plein principal exclusif de l'échelle 6 de l'IPPM. Cet ETP principal de la Ville assurera la coordination et l'encadrement stratégique de l'ensemble des directions générales internes de la Ville, des organismes externes et de l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin.

19. Le projet de la collectivité de Tewin sera absolument prioritaire pour l'employé désigné, et l'équipe d'experts-conseils interne des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin aura en priorité accès à cet employé.
20. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin commenceront à apporter ce financement à la date de l'entrée en fonction de l'ETP principal mentionné ci-dessus, ce qui correspondra à la finalisation, par la Ville, du plan de travail et des schémas de principe de la collectivité de Tewin pour les infrastructures du secteur de Tewin.
21. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin n'auront pas à apporter de financement supplémentaire pour les autres membres du personnel de la Ville qui s'occuperont des infrastructures et qui pourraient participer périodiquement au Plan de conception communautaire et au Plan secondaire de la collectivité de Tewin.
22. Dans l'éventualité où certaines constituantes du plan de travail des études sur les infrastructures obligent à faire appel à des experts-conseils externes réunissant des compétences particulières que ne possèdent pas les ressources de la Ville, les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin financeront les honoraires d'un expert-conseil qui interviendra au nom de la Ville pour réaliser ces analyses spécifiques afin d'accélérer le déroulement de l'examen technique de la Ville. Le mandat de ces fonctions sera élaboré en collaboration par la Ville et par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, et le contrat de cet expert-conseil sera soumis à l'approbation de ces propriétaires fonciers.
23. Si la Ville ne peut pas embaucher un nouvel ETP principal exclusif selon les modalités décrites dans l'alinéa 18 ci-dessus, les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin financeront un expert-conseil externe pour s'acquitter de ces responsabilités, conformément aux modalités de l'alinéa 22 ci-dessus.

QUESTIONS FINANCIÈRES

24. Le coût de chaque poste ETP principal de la Ville selon les échelles de l'IPPM comprend les constituantes suivantes, à financer par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin :

- a) les salaires (dont les échelles sont reproduites dans la pièce 1 jointe à ce PE) et toutes les heures supplémentaires applicables et autorisées selon les mêmes principes que ceux qui s'appliquent au personnel de la Ville dont les salaires ne sont pas financés par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin;
 - b) toutes les hausses de salaire auxquelles a droit l'ETP principal en sa qualité d'employé de la Ville;
 - c) tous les congés auxquels a droit le personnel conformément à la politique actuelle de la Ville ainsi qu'à la convention collective ou aux conditions d'emploi applicables;
 - d) tous les frais des régimes d'avantages sociaux ou toutes les sommes en compensation des avantages sociaux pour les experts-conseils externes (chiffrés approximativement à 26 % des salaires);
 - e) les autres coûts directs liés au poste, dont le matériel informatique, les logiciels applicables, ainsi que les frais et droits de licence permanents, à la condition que si ce matériel ou ces frais et droits de licence sont répartis parmi les postes qui ne sont pas financés par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, les coûts soient calculés proportionnellement et équitablement.
25. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin s'engagent à financer les postes ETP principaux de la Ville pour la durée du projet de la collectivité de Tewin, qui devrait s'étendre sur plusieurs années, jusqu'à une durée pouvant atteindre deux (2) mois suivant l'adoption, par le Conseil municipal, du Plan de conception communautaire et du Plan secondaire.
26. La Ville soumettra chaque trimestre, aux propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, une facture à acquitter par ces propriétaires dans le délai de 30 jours pour la somme :
- a) des coûts des postes ETP principaux actifs selon les modalités précisées à l'alinéa 24 ci-dessus;
 - b) des coûts des experts-conseils conformément aux contrats approuvés pour ces experts-conseils par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin conformément aux alinéas 16 et 22 ci-dessus;
 - c) des frais généraux organisationnels, soit 15 % des coûts facturés en a) et b) ci-dessus;

à la condition que tous les coûts facturés aient été effectivement engagés et acquittés par la Ville et soient confirmés par des pièces justificatives satisfaisantes confirmant le paiement de ces coûts.

27. Tous les coûts facturés aux propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin sont soumis à la TVH applicable.
28. Les paiements en retard donneront lieu à des intérêts conformément à la politique de la Ville sur les intérêts.
29. Dans l'éventualité où ce protocole d'entente est résilié avant la date prévue dans l'alinéa 33 pour sa cessation, les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin seront responsables des coûts engagés dans le délai de préavis de trois (3) mois mentionné dans l'alinéa 35 ci-après.
30. La Ville ne comptera pas, aux propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, de droits pour les demandes d'aménagement se rapportant aux demandes de modification du Plan officiel (MPO) déposées par la Ville afin de mettre en œuvre le Plan secondaire de la collectivité de Tewin et de supprimer la « surzone des quartiers projetés » du nouveau Plan officiel (sous-section 5.6.2 du Plan officiel), compte tenu de l'apport financier des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin pour le personnel de la Ville qui se consacre exclusivement au projet de cette collectivité.
31. Les études menées pour assurer le déroulement du Plan secondaire et du Plan de conception communautaire seront financées par les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, sauf dans les cas expressément indiqués dans les différents mandats des études, qui sont en voie d'élaboration.
32. Les demandes d'aménagement distinctes des demandes de MPO et à déposer donneront lieu au versement de droits de demande distincts (pour la modification du *Règlement de zonage*, la réglementation du plan d'implantation et le plan de lotissement, entre autres).

CESSATION ET MODIFICATION DU PROTOCOLE D'ENTENTE

33. Ce protocole d'entente prendra fin deux (2) mois suivant la date à laquelle le Conseil municipal adoptera le Plan de conception communautaire et le Plan secondaire.
34. Si les approbations en instance obligent à proroger le protocole d'entente au-delà de la date fixée dans l'alinéa 33, les deux parties devront s'entendre par écrit pour proroger la totalité ou toute partie de ce protocole, selon le cas.
35. Sans égard à l'alinéa 33, toute partie peut modifier la date de cessation de ce protocole d'entente en adressant par écrit à l'autre partie un préavis de trois (3) mois.
36. Dans tous les autres cas, si l'une des parties souhaite modifier les conditions de ce protocole d'entente, il faudra que l'autre partie donne son accord et son approbation.

Entente sur le partage des coûts projetés

37. Les propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin devront conclure des ententes privées pour le partage des coûts liés entre autres :
 - a) à la préparation du Plan de conception communautaire, du Plan secondaire et des études justificatives;
 - b) aux coûts des grands projets d'infrastructures ainsi que des études et des plans afférents et nécessaires à l'aménagement du secteur de Tewin, qui feront l'objet d'un protocole d'entente financier distinct pour cette collectivité;
 - c) à la consécration et aux coûts de l'aménagement des terrains à vocation de parc, qui feront l'objet d'un protocole d'entente financier distinct pour la collectivité de Tewin.
38. Les ententes de partage des coûts des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin seront encadrées et coordonnées par ces derniers et devront produire leurs effets avant que la Ville approuve les demandes (ou autorise les conditions des travaux d'aménagement).

39. Les ententes de partage des coûts des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin, à soumettre à l'examen et à l'accord de la Ville, seront intégrées dans la mise en œuvre du Plan secondaire du secteur de Tewin.
40. La Ville obligera chaque propriétaire à démontrer qu'il a signé l'entente de financement et toutes les ententes de partage des coûts applicables ou qu'il est d'accord pour procéder aux travaux avant que l'entente de partage des coûts soit signée, à titre de condition de l'approbation de tous les plans provisoires de lotissement et de copropriété, de tous les plans d'implantation et de toutes les demandes de morcellement dans le secteur du Plan secondaire. L'une des conditions des travaux d'aménagement obligera l'administrateur des propriétaires fonciers de la collectivité de Tewin à confirmer au moyen d'un préavis que le propriétaire intervient dans les ententes pertinentes et qu'il a payé sa quote-part des coûts conformément aux ententes conclues avant l'enregistrement.

GÉNÉRALITÉS

41. En cas de force majeure, ni l'une ni l'autre des deux parties ne sera responsable si elle n'est pas en mesure de s'acquitter de ses obligations conformément à ce protocole d'entente.
42. Même si cette entente s'appelle un protocole d'entente, les parties confirment expressément que les clauses et les conditions qui y sont reproduites sont exécutoires et applicables, pour l'une comme pour l'autre, en vertu de la loi.
43. Ce protocole d'entente n'est pas confidentiel et peut être rendu public.
44. Ce protocole d'entente peut être signé en plusieurs exemplaires distincts par les parties et être passé électroniquement dans un document en PDF; chacun des exemplaires ainsi signé et passé constituera un double de l'original; toutefois, dans l'ensemble, tous ces exemplaires constitueront le seul et même protocole d'entente. Pour tous les accords dans lesquels la Ville est réputée exiger l'enregistrement sur titre au Bureau d'enregistrement immobilier, il est entendu entre les parties qu'un exemplaire original signé doit être soumis à la Ville suivant réception du document électronique en PDF. Cet exemplaire original servira à l'enregistrement.

Page des signatures

Don Herweyer, directeur général par intérim,
DGPIDE



Date : Le 22 septembre 2022

Wendy Stephanson, cheffe des finances et
trésorière



Date : Le 23 septembre 2022

David White, avocat général



Date : Le 22 septembre 2022

Page des signatures

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central vertical stroke.

Date : Le 8 mars 2023

ALGONQUINS OF ONTARIO REALTY CORPORATION

ANDERSON FAIRLAWN INC.

2595469 ONTARIO INC.

Pièce 1 – Échelles de salaires de l'IPPM

Institut professionnel du personnel municipal (IPPM)

VILLE D'OTTAWA

Hausse de 1,75 %

Avec effet le 1^{er} janvier 2022

D'après un horaire de 35 heures par semaine

		1	2	3	4	5	6
ÉCHELLE DE SALAIRES 1	Chaque année	65 146,90 \$	67 745,86 \$	70 470,40 \$	73 322,34 \$	76 228,88 \$	79 273,74 \$
	Toutes les deux semaines	2 505,65 \$	2 605,61 \$	2 710,40 \$	2 820,09 \$	2 931,88 \$	3 048,99 \$
	À l'heure	35,795 \$	37,223 \$	38,720 \$	40,287 \$	41,884 \$	43,557 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 2	Chaque année	69 713,28 \$	72 494,24 \$	75 404,42 \$	78 452,92 \$	81 561,48 \$	84 284,74 \$
	Toutes les deux semaines	2 681,28 \$	2 788,24 \$	2 900,17 \$	3 017,42 \$	3 136,98 \$	3 262,49 \$
	À l'heure	39,304 \$	39,832 \$	41,431 \$	43,106 \$	44,814 \$	46,607 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 3	Chaque année	74 590,88 \$	77 566,58 \$	80 689,70 \$	83 949,32 \$	87 267,18 \$	90 759,76 \$
	Toutes les deux semaines	2 868,88 \$	2 983,33 \$	3 103,45 \$	3 228,82 \$	3 356,43 \$	3 490,76 \$
	À l'heure	40,984 \$	42,619 \$	44,335 \$	46,126 \$	47,949 \$	49,868 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 4	Chaque année	79 810,64 \$	82 992,00 \$	86 328,06 \$	89 815,18 \$	93 378,74 \$	97 111,56 \$
	Toutes les deux semaines	3 069,64 \$	3 192,00 \$	3 320,31 \$	3 454,43 \$	3 591,49 \$	3 735,06 \$
	À l'heure	43,852 \$	45,600 \$	47,433 \$	49,349 \$	51,307 \$	53,358 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 5	Chaque année	87 068,80 \$	90 543,18 \$	94 185,00 \$	97 997,90 \$	101 872,68 \$	105 951,30 \$
	Toutes les deux semaines	3 348,80 \$	3 482,43 \$	3 622,50 \$	3 769,15 \$	3 918,18 \$	4 075,05 \$
	À l'heure	47,840 \$	49,749 \$	51,750 \$	53,745 \$	55,974 \$	58,215 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 6	Chaque année	95 002,18 \$	98 789,60 \$	102 751,74 \$	106 914,08 \$	111 145,58 \$	115 591,84 \$
	Toutes les deux semaines	3 653,93 \$	3 799,60 \$	3 951,99 \$	4 112,08 \$	4 274,83 \$	4 445,84 \$
	À l'heure	52,199 \$	54,280 \$	56,457 \$	58,744 \$	61,069 \$	63,512 \$
ÉCHELLE DE SALAIRES 7	Chaque année	106 775,76 \$	111 038,20 \$	115 495,38 \$	120 174,60 \$	124 930,26 \$	129 931,62 \$
	Toutes les deux semaines	4 106,76 \$	4 270,70 \$	4 442,13 \$	4 622,10 \$	4 805,01 \$	4 997,37 \$
	À l'heure	58,668 \$	61,010 \$	63,459 \$	66,030 \$	68,643 \$	71,391 \$